

Интервью на тему: «Вопросы судебной практики в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Об изменениях в судебной практике по вопросам государственной регистрации прав на недвижимое имущество за 2017 год рассказал заместитель начальника отдела правового обеспечения Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Волгоградской области **ЗЕЛЕНКИН Алексей Николаевич**.

Каковы основные изменения в законодательном регулировании вопросов государственной регистрации прав на недвижимое имущество произошли в 2017 году?

Необходимо отметить, что с 01.01.2017 вступил в законную силу Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому к полномочиям государственных регистраторов добавлено осуществление государственного кадастрового учета объектов недвижимости.

Кроме того, создан Единый государственный реестр недвижимости, который состоит из сведений о характеристиках объекта недвижимости, в том числе позволяющих определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи (записи кадастра недвижимости), и сведений о праве собственности, иных вещных правах на этот объект недвижимого имущества, сведения о его правообладателе, о подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации ограничениях прав, обременениях недвижимого имущества и сделках с этим объектом (записи реестра прав на недвижимость).

Нормативное регулирование процедур государственной регистрации прав на недвижимое имущество и ведения Единого государственного реестра недвижимости также изменилось. В 2017 году вступили в законную силу новый Административный регламент по предоставлению государственной услуги по государственной регистрации прав на недвижимое имущество (приказ Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278) и новый Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости (приказ Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943).

Указанные нормативные акты в целом сохранили основные положения ранее действовавшего законодательного регулирования названных видов деятельности, но при этом содержат достаточно много новых положений.

Изменилось ли количество судебных споров по регистрации прав на недвижимость в 2017 году?

По сравнению с 2016 годом общее количество исков (заявлений) в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, рассмотренных судами в 2017 году с участием Управления, изменилось незначительно.

В 2017 году Управлением принято участие в 2176 таких судебных спорах, что на 5 % больше, чем в 2016 году (2065 споров). При этом наибольшее количество указанных споров рассмотрено с участием Управления в качестве

третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Сложившаяся практика соответствует разъяснениям Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, указанным в постановлении Пленума № 10/22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».

Так, в пункте 53 постановления Пленума разъяснено, что ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение. Ответчиками по иску, направленному на оспаривание прав или обременений, вытекающих из зарегистрированной сделки, являются ее стороны. Государственный регистратор не является ответчиком по таким искам, однако может быть привлечен к участию в таких делах в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

Обжаловались ли в судебном порядке действия государственных регистраторов в 2017 году? Если да, то какие?

В прошедшем году действия должностных лиц Управления по государственной регистрации прав на недвижимое имущество обжаловались в 75 случаях, из них:

- в 17 случаях - отказы в государственной регистрации прав;
- в 12 случаях - действия по приостановлению государственной регистрации прав;
- в 2 случаях - действия по возврату документов без рассмотрения;
- в 7 случаях - действия по внесению записей в Единый государственный реестр недвижимости (как правило, записей о регистрации права собственности либо иного вида права на имущество);
- в 14 случаях - действия по погашению записей в Едином государственном реестре недвижимости (таким записям присваивается статус «архивная» или «погашенная» в установленных законодательством случаях);
- в 2 случаях - действия по исправлению ошибок в записях Единого государственного реестра недвижимости;
- в 4 случаях - отказы в предоставлении сведений Единого государственного реестра недвижимости;
- в 17 случаях обжаловались иные действия (как правило, бездействие должностных лиц) по государственной регистрации прав.

В целом, общее количество заявлений (исков) об обжаловании действий в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество увеличилось на 44% по сравнению с 2016 годом.

Признавались ли в 2017 году несоответствующими закону действия должностных лиц Управления по регистрации прав? В чем они выражены?

Действия Управления по государственной регистрации прав на недвижимое имущество в 2017 году признаны судами несоответствующими закону в 3 случаях (в 2016 году также 3 случая).

Учитывая, что в 2017 году Управлением совершено 416 тысяч регистрационных действий, то количество признанных несоответствующих закону действий соответствует 0,0007 %. Это очень незначительное количество, на уровне математической погрешности.

При этом все признанные судами в 2017 году незаконными действия Управления совершены в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», действовавшего до 01.01.2017.

Данные действия выражены в погашении записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (существовавшего до начала ведения Единого государственного реестра недвижимости), а также в отказах в государственной регистрации прав (ограничений прав) на недвижимое имущество.

Какие наиболее актуальные для правоприменительной практики судебные акты в сфере государственной регистрации прав выносились в 2017 году?

Достаточно часто в районах области встречаются ситуации, когда граждане - участники общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения продают свои доли в праве юридическому лицу, не относящемуся к сельскохозяйственной организации, не использующему указанный участок и не являющемуся участником общей долевой собственности. В таких случаях сделка является недействительной и в государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на основании такой сделки должно быть отказано.

Например, в Управление обратилось юридическое лицо с заявлением о государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения на основании договора купли-продажи, заключенного с гражданином.

Государственным регистратором при проведении правовой экспертизы представленных документов установлено, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о правах юридического лица на данный земельный участок, также юридическим лицом не представлены документы, подтверждающие его право покупки доли в праве собственности на земельный участок.

По результатам правовой экспертизы представленных документов государственная регистрация приостановлена, а в дальнейшем принято решение об отказе в государственной регистрации перехода права общей долевой собственности на земельный участок.

Не согласившись с отказом регистрирующего органа, юридическое лицо обратилось в арбитражный суд с соответствующим заявлением.

Суд первой инстанции пришел к выводу о законности отказа в государственной регистрации, в удовлетворении заявленных требований отказал. В обоснование решения судом указано следующее.

Согласно требованиям законодательства в случае государственной регистрации перехода права собственности на земельную долю вследствие ее продажи одновременно с документами, представляемыми на государственную регистрацию прав, дополнительно представляются документы, подтверждающие возможность продажи земельной доли (документ, удостоверяющий право покупателя на земельную долю в составе того же земельного участка, что и приобретаемая земельная доля, или документ, подтверждающий право покупателя земельной доли на использование земельного участка, в составе которого имеется приобретаемая земельная доля). Представление этих документов не требуется, если право собственности лица, приобретающего право на земельную долю в составе

данного земельного участка, зарегистрировано в порядке, установленном Законом о регистрации.

В соответствии с подпунктом 4 п. 3 ст. 1 Федерального закона от 24.07.2002 № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» продажа земельных долей земель сельскохозяйственного назначения осуществляется на основе принципа преимущественного права покупки доли другими участниками долевой собственности либо использующими этот земельный участок сельскохозяйственными организациями или гражданами - членами крестьянского (фермерского) хозяйства.

Из материалов дела следует, что гражданин, обладая долей в праве общей долевой собственности на земельный участок единого землепользования, заключил договор купли-продажи доли (без выделения земельного участка) с организацией, которая не является пользователем вышеуказанного земельного участка.

В этой связи непредставление заявителем на государственную регистрацию прав документов, подтверждающих возможность приобретения доли в праве на земельный участок покупателем, явилось законным основанием для отказа в государственной регистрации перехода права и регистрации права общей долевой собственности.

Суды апелляционной и кассационной инстанций также согласились, что решение об отказе в государственной регистрации принято в соответствии с нормами действующего законодательства. Нарушений норм законодательства в рамках возложенных на него полномочий не допущено.

Начальник
Николаевского отдела

Пшеничный М.В.